

Besiktningssprotokoll

Anticimex Överlåtelsebesiktning av småhus - nivå 2



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Hällan 1:322	
Fastighetsägare: Tommy Fransson	
Fastighetsadress: Karolinervägen 23	
Postnummer: 464 50	Ort: Dals Rostock

Uppdragsgivare

Namn: Bror Erik Tommy Fransson	
Adress: Karolinervägen 23	
Postnummer: 46450	Ort: Dals Rostock

Anticimex uppgifter

Besiktningdatum: 2023-08-07	Protokollnummer: 67736772
Temperatur: 15 °C	Väderlek: Regn
Tekniker: Tommy Pettersson	
E-post: tommy.pettersson@anticimex.se	
Kontor: Uddevalla	
Närvarande: Ägare	

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

Byggnaden ett timmerhus som är enligt min bedömning i ett allmänt välskött och gott bruksskick. Noterade anmärkningar är relativt få, men förväntade med tanke på ålder och byggnadssätt samt viktiga att känna till. Gällande källarplan är det fullt förväntat då det kvarstår ursprungliga konstruktioner av organiskt material mot betonggrund. I våtrum består brister av installationstekniks karaktär.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet samt genomföra en besiktningsgenomgång, för att säkerställa att man förstått innebörden av det som står i protokollet. Besiktningsgenomgång bokas via mäklaren, vid enstaka frågor när ni mig på: tommy.pettersson@anticimex.se

// Tommy K Pettersson

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarigare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktigad byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypprunder där inspektionssluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1977	Fönster: Kopplade 2+1 fönster
Ombyggnad/Tillbyggnad:	Ventilation: Mekanisk frånluft (F) och tilluftsventiler inredda rum källarplan
Hustyp, antal våningar: Villa, 1-plan med källare	Värmesystem: Kombipanna (ved/el patron) med vattenburen värme radiatorer, solcellspaneler kopplat till ackumulatortankar.
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, rå spont, underlagspapp, läkt och betongpannor	Grundkonstruktion: Källare med betongplatta ovanliggande grundmurar av betong (leca block), som är slammade och putsade, utvändigt fuktskydd av kallstrucken asfalt/tjära, motfylld mark av jord och övre skift av stenkross. Invändigt finns på reglade isolerade väggkonstruktioner bestående av ytskikt, träpanel, träfiberskivor, plastfolie, mineralull, regler av trä. Golv består av flytande konstruktioner med ytskikt av trägolv, laminat cellplastisolering i gillestuga, hall, allrum groventré / passage med HD- polyeten matta, trappförråd limmad plastmatta. Våtrum och tvättstuga med klinkers och kakel. I våtrum finns golvvärme (el). Pannrum obehandlad betong.
Stomme, material: Betong/trä	Terrängförhållanden: Delvis sluttande trädgårdstomt
Fasad: Trä, liggande timmer	Garage: Vidbyggt garage och bakomliggande vedförråd/skjul

Övrigt:

- Brandskyddskontroll och sotning utfört enligt rutin för ansvarig kommun.

- Övriga delar så som altan/uterum och förråd har ej ingått i uppdraget,

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens utlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

- 2009 Förvärvades fastigheten av ägare
 - 2010 Byte värmekälla till ved/ackumulatortank, solcellspaneler installerad för varmvatten
 - 2011 Luftvärmepump installerad (tillverkad 2004)
 - 2014 Kök renoverat/utbytt, ändrad planlösning öppnad mot entréhall
 - 2014 Vardagsrum ändrad planlösning öppnad mot matsal (tidigare arbetsrum/sovrums)
 - 2017 Altan entrésida utbytt och till/ombyggd
 - 2018 Målning yttre träkonstruktioner utfört av ägare
 - 2018 Tak ytbehandling/rengöring utfört av fackman
 - 2020 Vitvaror kök (diskmaskin, kyl/frys)
 - 2020 Våtrum helrenoverat båda våningsplan av fackman
 - 2022 Byte fläktmotor med styrning frånluftsventilation, installerad av fackman/elektriker
 - 2022 Balansering och luftflödesmätning ej utförd (OVK)
 - 2022 Puts/slamning samt impregnering murstock ovan tak av fackman
 - 2022 Tilluftsventiler monterade i bo utrymmen av ägare, färdigställt 2023
 - 2022 Löv silar monterade och plåtbleck ovan fönster södergavel garage av ägare, färdigställt 2023
- Ytskikt har löpande uppdaterats sedan förvärvandet av ägare
- Installationer och renoveringar har utförts av fackman (el, vv:s, tätskikt)
- Upplysningar och handlingar lämnades muntligt och delvis skriftligt av ägare

2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Markförhållanden



Inget att notera.

Utvändigt / Sockel



Längs sockel finns spår av tidigare sprickor som lagats under de senaste månaderna.

Sockel längs baksidan av byggnaden har ej besiktigats då denna täcks av tillbyggd altan.

Utvändigt / Farstubro



Inget att notera.

Utvändigt / Fasad



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Dörrar



Tröskelbleck saknas under garage port.

Avsaknad av tröskelbleck medför att det finns risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktskador längs anslutande väggar/träkonstruktioner.



Utvändigt / Fönster



Isolerglas är äldre.

Befintliga fönster är äldre vilket betyder att tätningen mellan fönsterrutorna kan vara sämre. Detta kan leda till att missfärgning/imma kan uppstå mellan glasrutorna.

Över bleck saknas ovan fönster till källare.

Avsaknad av bleck ovanför fönster medför en ökad risk för att vatten kan rinna in och orsaka fuktrelaterade skador i omkringliggande konstruktioner.



Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Lokalt bakom altan/uterum finns ett stuprör som ej är anslutet till markledning.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Tak

Q Yttertaket är äldre (ursprunglig från byggnadsår).

Skorstenen saknar täckande väderskydd.
Plåtbeslag/kragen runt skorsten är otät.

Väderskydd kan monteras för att skydda mot nederbörd som har orsakat fuktskador längs underlagstak på vind och frostsprängning i skorstenen/murstocken.

Vi rekommenderar att du kontaktar en fackman / plåt för att ta reda på hur och om ett väderskydd ska monteras.

Takpannor, plåtdetaljer och underlagspapp har enligt vår bedömning en begränsad livslängd (ca 35 år). Eftersom husets taktäckning är äldre har det ett minskat motstånd mot vatteninträngning. Detta i sin tur kan leda till fuktskador på trä läkt och vidare ner i underliggande konstruktioner.

Av säkerhetsskäl har taktäckningen kontrollerats ifrån mark med hjälp av digital kamera (vid besiktningen var det kraftig blåst/nederbörd/regn).



Utvändigt / Vind

Q Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden över kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Underlagstaket har fuktfläckar runt murstocken.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 28 % i anslutning till murstocken och längs övriga delar 12 %.

Mikrobiell tillväxt kan ske vid en relativ luftfuktighet om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten 17 % i trämaterial.

Fuktfläckar kan bero på olika saker, och kan vara ett tecken på en tidigare eller ett pågående läckage (se även anmärkning tak).



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Utvändigt / Garage utvändigt



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 11 %.

Mikrobiell tillväxt kan ske vid en relativ luftfuktighet om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten 17 % i trämaterial.



Utvändigt / Garage invändigt



Trädetaljer i kontakt med betonggolv.

Trädetaljer (trösklar, innervägg mm) kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador. Vid misstanke om detta bör dessa delar bytas ut.

Kontroll av konstruktion utfördes via befintliga öppningar längs väggar.

Fuktkvoten uppmättes till 15-16 % i träkonstruktioner.

Mikrobiell tillväxt kan ske vid en relativ luftfuktighet om 75 % vilket motsvarar fuktkvoten 17 % i trämaterial.



Entréplan / Entréhall



Klinker har släppt från underlaget ("Bom").

Felet som uppstått är att vidhäftningen mellan klinker och underlag har upphört. Sk "bom/ bomljud".



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Kök



Fuktskydd saknas i diskbänksskåpets botten.

För att upptäcka eventuella läckage, installera en fuktsensor / larm, då bänkskåpet är av äldre variant med öppen botten (diskbänkslarm har införskaffats var ej monterad vid besiktningstillfället).

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i och längs diskbänksskåpet.



Entréplan / Vardagsrum



Inget att notera.

Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 1



Inget att notera.

Entréplan / Sovrum 2



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Entréplan / Dusch/Toalett



Rör genomföring finns i golv.

Golvfall är bristfälligt utanför duschzon.

Noterade avsteg mot branschregler längs golvet kan medföra en risk för att fukt/vatten tränger ner i omkringliggande konstruktioner och orsakar fuktskador.

Rör genomföringen är upptaget som ett avsteg från branschreglerna i aktuellt kvalitetsdokument från entreprenör.

Ett avsteg från branschreglerna kan innebära att du får en nedsatt eller, i värsta fall, helt utebliven skadeersättning från ditt försäkringsbolag (villahem) om en skada uppstår orsakad av avsteget.

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet.



Källarplan / Trappa



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Allmänt



Vid kontroll av konstruktion uppmättes fuktvärden över kritisk nivå för mikrobiell tillväxt och avvikande lukt upplevdes i uttaget isolermaterial gillestuga samt ifrån golvvinkel under trappa/förråd.

Kontroll av konstruktion utfördes genom att prov hål frästes längs yttervägg bakom sockel i gillestuga och i allrum. Golv kontrollerades via borttagning av tröskel / socklar och via trappförråd.

Grundläggningen består delvis av en källare med betongplatta på mark, grundmurar utan bakom eller underliggande isolering och med på reglade isolerade väggar samt flytande golv. Denna typ av konstruktioner får ofta skador på grund av naturlig fuktvandring.

Fuktkvoten uppmättes till 18-24 % och den relativa fuktigheten till 90 % (isolerad vägg).

Ofta är golv/väggkonstruktionerna (flytande och på reglade) från dessa årtionden (70-talet) fuktpåverkade, vilket kunde påvisas vid kontroll av konstruktion i detta hus då ett förhöjt fukt klimat uppmättes.

Detta bör sikt åtgärdas via en fördjupad undersökning (som gäller hela källarplanet med ekonomidelar) för att minska riskerna så att en ogynnsam inomhusmiljö inte ska uppstå.

Fördjupad undersökning/vidare teknisk utredning syfte är ta fram omfattning och orsak till de avvikande fuktvärden och lukt som noterades vid kontroll av konstruktion. För kunna påvisa vilka motåtgärder som är lämpligast att införa.

Alternativt byta ut dessa konstruktioner löpande vid framtida planerade renoveringar och ersätta med moderna diffusionsöppna material avsedda för äldre betongkonstruktioner.



Källarplan / Gillestuga



Inget att notera.

Källarplan / Hall



Inget att notera.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Tvättstuga



Gjutjärnsbrunnen är rostangripen.

Rör genomföringar finns i golv i anslutning till golvbrunn.

Det finns risk att golvbrunnen rostar sönder med fuktskador som följd.

Relevant fuktindikering har kunnat utföras då utrymmet har ytskikt dikt an betongkonstruktion (källare).



Källarplan / Bastu



Inget att notera.

Källarplan / Trappförråd



Inget att notera.

Källarplan / Badrum/Wc



Väggbeklädnaden är otät vid rörgenomföringar under tvättställ.

Golvfall mot golvbrunnen är bristfälligt utfört under badkaret och ifrån instegströskel.

Noterade brister kan medföra att fukt/vatten kan tränga ner i bakomliggande konstruktioner med fuktskador som följd. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer).

För att upptäcka eventuella läckage, installera en fuktsensor / larm, då bänkskåpet är öppet runt rör (fuktsensor/larm har införskaffats var ej monterad vid besiktningstillfället).

Fuktindikering utan anmärkning utfördes i utrymmet längs på reglade väggkonstruktioner.



Överlåtelsebesiktning nivå 2

Källarplan / Pannrum

Inget att notera.

Källarplan / Allrum / Sällskapsrum

Inget att notera.

Källarplan / Groventré till garage

Inget att notera.

Källarplan / Inrett rum

Inget att notera.

Källarplan / Matkällare under garage

Inget att notera.

Källarplan / Trappa till garaget

Inget att notera.

Med vänliga hälsningar
Anticimex

Tommy K Pettersson
Besiktningsteknikers underskrift

Tommy Pettersson
Namnförtydligande

Uddevalla
Kontor

2023-08-07
Datum

67736772

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttervägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kaker och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöpta/Anlöpning	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvsikvor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast kryppbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i forma av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringssegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under ytterväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte kryppbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)

67736772

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Besiktningens omfattning och undantag

Syfte

Besiktningen och protokollet är en del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär. Syftet med besiktningen är att ge köpare och/ eller säljare en bild av byggnadens skick inför en överlåtelse. Besiktningssprotokollet kan också användas för att köpare och/ eller säljare ska kunna teckna ansvarsförsäkringar. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningssprotokollet

Rätt till besiktningssprotokollet har uppdragsgivaren. Om säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även Ansvar och reklamationer.

Om säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningssgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningssgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningssprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuell protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller olika moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningssprotokollet. Besiktningssuppdraget är slutfört när besiktningssprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningssprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/ carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för att i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningssprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visat. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningssprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukt relaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen:

I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan.

Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggkonstruktionen och eventuella väggsyllar.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation och avlopp samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder, rökgångar, murstock, oljepanna, simbassänger, altaner, uterum, andra markanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhåltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskador. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Ansvar och reklamationer

Anticimex tar ansvar för innehållet i besiktningsprotokollet i det fall uppdraget är betalt. För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska uppdragsgivaren omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Vid missnöje med Anticimex utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningsstillfället. Försummas den här reklamationsfristen så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

Vi behandlar personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar in uppgifterna direkt från dig. Ibland kan vi erhålla uppgifterna direkt från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. De uppgifter vi behandlar är namn, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas.

Överlåtelsebesiktning nivå 2

Om besiktningen beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra besiktningen. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt. Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal, tillvarata rättsliga skyldigheter, framställa rättsliga anspråk samt för att uppfylla de krav som ställs på verksamheten. Mot bakgrund av Anticimex berättigade intresse behandlas också uppgifter för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik.

Uppgifterna är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis en villa, fritidshus- eller hemförsäkringsbolag om du har försäkring, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag.

Med personuppgifter avses även besiktningsprotokoll, intyg, rapporter och liknande handlingar som innehåller personuppgifter och uppgifter om olika objekt. I samband med att vi tillhandahåller tjänster till våra kunder kan sådana handlingar komma att lämnas till tredje man, exempelvis till ägare, köpare eller säljare av fastigheter, byggnader, lägenheter etc. Vi använder besiktningsprotokoll som underlag vid så kallad besiktningsgenomgång med köpare av en fastighet. Vi använder besiktningsprotokoll även som underlag för vår riskbedömning och därmed som en del av försäkringsvillkoren vid meddelande av olika försäkringar till säljare och köpare av en fastighet.

Du har rätt att efter en skriftlig ansökan kostnadsfritt få besked om vilka personuppgifter vi har om dig. Du har också rätt att begära att vi rättar felaktiga personuppgifter och raderar personuppgifter. Märk ansökan med "Dataskydd" och skicka den till Anticimex, Box 470 25, 100 74 Stockholm eller sweden.privacy@anticimex.se. Läs mer på anticimex.se/personuppgifter. Om du har synpunkter på vår personuppgiftsbehandling kan du kontakta oss eller inge klagomål till Datainspektionen.

Källare

Genom att fuktskydda utifrån undviks invändiga problem

Många fuktskador i källare uppstår på grund av att vatten utifrån tränger igenom husets grund. Vattnet kommer från marken under och runt huset. Fuktproblemen kan vara svåra att upptäcka och när de väl är synliga kan skadan vara utbredd och kostsam att åtgärda.

För att säkra din källare mot fuktskador bör den ha ett utvändigt fuktskydd som består av tre olika delar:

1. Dagvattensystem

Ett dagvattensystem med täta ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör. Dagvattensystemet ska klara av att ta hand om stora mängder vatten: Vid exempelvis 20 mm regn på ett 150 m² stort tak så måste 3 000 liter vatten transporteras bort via dagvattensystemet.

2. Dränering

Dräneringen består av en dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under källaren, till exempel grus eller singel som släpper igenom vatten. Materialet har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med källarens ytterväggar eller golv. Det har dessutom en funktion att vara kapillärbrytande, det vill säga, att det inte suger åt sig vatten under källaren.

3. Fuktskydd

Ett fuktskydd mot källarens ytterväggar kan vara en värmeisolering som även har en dränerande funktion eller en fuktspärri i ett material som är vattentätt. Tidigare gjordes ofta en asfaltstrykning där källarväggens utsida tätades med flytande asfalt. Nu för tiden används till exempel plastmaterialet HD-polyeten. Det är viktigt att fuktskyddet kompletteras med en vattentätning av skarven mellan källarens yttervägg och betongplattan.

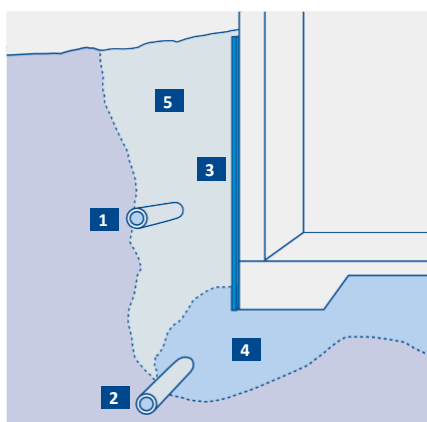
Att tänka på

En källares utvändiga fuktskydd har en begränsad livslängd, och riktigt gamla källare uppbyggda med natursten kan varasvåra att dränera om. Om du har frågor om detta bör du ta kontakt med markentreprenörer och materialleverantörer.

Tips

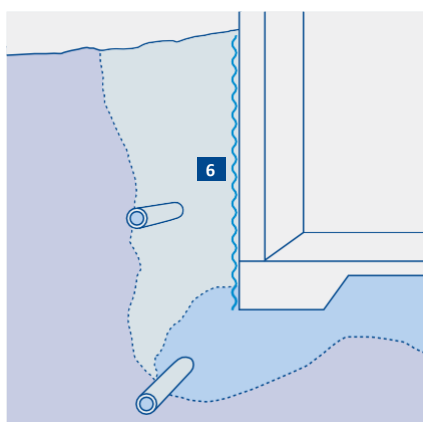
Läs boken "Källare", som ingår i serien Fuktsäkerhet i byggnader som distribueras av Svensk Byggtjänst.

För mer information om fuktproblem i källare, kontakta oss på 075-245 10 00.



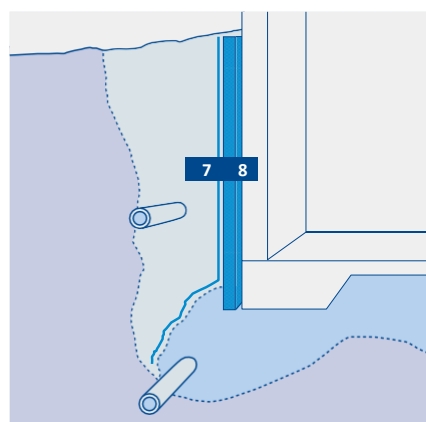
Fuktspärri med asfaltstrykning

1. Dagvattenledning
2. Dräneringsrör/ledning
3. Fuktskydd – asfaltstrykning
4. Dräneringsmaterial
5. Återfyllnad



Fuktspärri med HD-polyeten

6. Fuktskydd – HD-polyeten



Fuktspärri med fiberduk samt dränerande och isolerande skiva

7. Fiberduk
8. Fuktskydd – dränerande och isolerande skiva